

ÅRSRAPPORT FOR 2012

**ANDELSBOLIGFORENINGEN
GL. FREDERIKSBORGVEJ
3200 HELSINGØR**

ANDELSBOLIGFORENINGEN GL. FREDERIKSBORGVEJINDHOLDSFORTEGNELSE:

	<u>SIDE</u>
Bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Resultatopgørelse	3
Aktiver	4
Passiver	5
Anvendt regnskabspraksis	6-7
Noter	8
Specifikationer	9-11
Bilag	12

ANDELSBOLIGFORENINGEN GL. FREDERIKSBORGVEJBESTYRELSENS PÅTEGNING:

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for andelsboligforeningen Gl. Frederiksborgvej.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens regler for regnskabsklasse A. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Helsinge, den 5. marts 2013

BESTYRELSEN:



Benny Nicolaisen



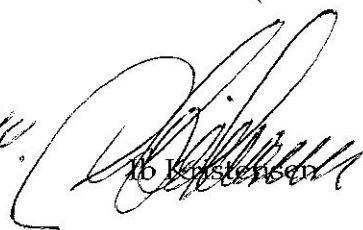
Tove Petersen



Finn Mortensen



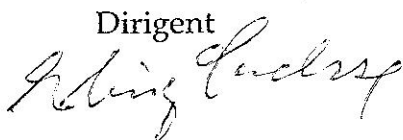
Helge Andersen



Ib Kristensen

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den 16/4 2013.

Dirigent



Den uafhængige revisors påtegning

TIL ANDELSHAVERNE I

ANDELSBOLIGFORENINGEN GL. FREDERIKSBORGVEJ

Vi har revideret årsrapporten for andelsboligforeningen Gl. Frederiksborgvej for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, omfattende bestyrelsens påtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsrapporten.

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision.

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion.

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012, samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Helsinge, den 5. marts 2013

BjRevision

Statsautoriseret revisionsanpartsselskab


Bjarne Jensen
Statsautoriseret revisor

ANDELSBOLIGFORENINGEN GL. FREDERIKSBORGVEJResultatopgørelse for tiden 1/1 - 31/12 2012

<u>NOTE</u>	<u>2012</u>	<u>Budget</u>
Boligbidrag	1.418.820	1.418.820
Lejeindtægter	<u>8.525</u>	<u>10.000</u>
INDTÆGTER IALT	1.427.345	1.428.820
Omkostninger	109.496	186.870
Fællesarealer	52.228	57.300
Fælleshus	<u>57.053</u>	<u>67.660</u>
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER RENTER	1.208.568	1.116.990
2. Afskrivninger	<u>17.890</u>	<u>14.800</u>
RESULTAT FØR RENTER	1.190.678	1.102.190
Indtægter af værdipapirer	1.159.889	952.231
Finansielle indtægter	63.141	9.000
Finansielle omkostninger	<u>2.089.745</u>	<u>2.088.288</u>
DRIFTSMÆSSIGT RESULTAT	<u>323.963</u>	<u>-24.867</u>
 DRIFTSMÆSSIGT RESULTAT	 323.963	 -24.867
Afskrivninger	17.890	14.800
Afdrag på prioritetsgæld	-654.725	-654.725
Udtrækning af obligationer	<u>3.568.937</u>	<u>659.277</u>
LIKVIDT OVERSKUD	<u>3.256.065</u>	<u>-5.515</u>

ANDELSBOLIGFORENINGEN GL. FREDERIKSBORGVEJBalance pr. 31. december 2012

(Med sammenlignende tal for 2011 i 1000 kr.)

<u>NOTE</u>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<u>AKTIVER</u>		
	<u>ANLÆGSAKTIVER:</u>		
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
	Ejendom	27.561.619	27.562
	Forbedringer ejendom	400.654	401
2.	Driftsmidler og inventar	<u>53.670</u>	<u>71</u>
		<u>28.015.943</u>	<u>28.034</u>
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
3.	Andre værdipapirer	<u>17.280.573</u>	<u>20.849</u>
	ANLÆGSAKTIVER IALT	<u>45.296.516</u>	<u>48.883</u>
	<u>OMSÆTNINGSAKTIVER:</u>		
	TILGODEHAVENDER:		
	Tilgodehavende bidrag og varmeafregning	40.659	2
	Beregnete renter	188.714	228
	Periodeafgrænsningsposter	<u>894</u>	<u>1</u>
		<u>230.267</u>	<u>231</u>
	LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>3.511.345</u>	<u>253</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	<u>3.741.612</u>	<u>484</u>
	AKTIVER IALT	<u>49.038.128</u>	<u>49.367</u>

ANDELSBOLIGFORENINGEN GL. FREDERIKSBORGVEJBalance pr. 31. december 2012

(Med sammenlignende tal for 2011 i 1000 kr.)

<u>NOTE</u>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<u>PASSIVER</u>		
<u>EGENKAPITAL:</u>			
ANDELSKAPITAL		<u>5.512.301</u>	<u>5.512</u>
OVERFØRT OVERSKUD:			
Overført fra sidste år		-855.601	-842
Årets resultat		<u>323.963</u>	<u>-14</u>
		<u>-531.638</u>	<u>-856</u>
HENSÆTTELSER:			
Hensat til vedligeholdelse	361.700		362
Anvendt i 2012	<u>0</u>	<u>361.700</u>	<u>0</u>
		<u>361.700</u>	<u>362</u>
EGENKAPITAL IALT		<u>5.342.363</u>	<u>5.018</u>
<u>LANGFRISTET GÆLD:</u>			
4. Prioritetsgæld I		0	19.822
4. Prioritetsgæld II		0	362
4. Anlægs lån Nykredit		<u>23.485.000</u>	<u>23.485</u>
		<u>23.485.000</u>	<u>43.669</u>
<u>KORTFRISTET GÆLD:</u>			
Prioritetsgæld I		19.822.034	644
Prioritetsgæld II		362.176	11
Anden gæld		<u>26.555</u>	<u>25</u>
		<u>20.210.765</u>	<u>680</u>
GÆLD IALT		<u>43.695.765</u>	<u>44.349</u>
PASSIVER IALT		<u>49.038.128</u>	<u>49.367</u>

ANDELSBOLIGFORENINGEN GL. FREDERIKSBORGVEJAnvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Gl. Frederiksborgvej er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven).

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

INDTÆGTER:

Boligafgift og øvrige indtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

OMKOSTNINGER:

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

FINANSIELLE POSTER:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

ANDELSBOLIGFORENINGEN GL. FREDERIKSBORGVEJAnvendt regnskabspraksisBALANCENMATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til kostpris med tillæg af eventuelle forbedringer.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

ANLÆGSAKTIVER:

Anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningerne foretages lineært over aktivernes forventede levetid.

Afskrivningerne foretages over følgende åremål:

Inventar, driftsmateriel m.v.

5 år

TILGODEHAVENDER:

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi.

GÆLD:

Gæld måles til nominel værdi.

ANDELSVÆRDI:

Forslag til andelsværdi fremgår af bilag til regnskabet. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

ANDELSBOLIGFORENINGEN GL. FREDERIKSBORGVEJNoter

(Med sammenlignende tal for 2011 i 1000 kr.)

1. EJENDOM:Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 35.000.000.2. DRIFTSMIDLER:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Anskaffelsessum primo	166.006	166
Årets afgang	51.250	51
Årets tilgang	<u>89.450</u>	<u>89</u>
	<u>204.206</u>	<u>204</u>
Afskrivninger primo	132.646	152
Afskrivninger på årets afgang	0	51
Årets afskrivning	<u>17.890</u>	<u>32</u>
	<u>150.536</u>	<u>133</u>
Bogført værdi	<u>53.670</u>	<u>71</u>

3. FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:Andre værdipapirer måles til kostpris. Andre værdipapirer har ultimo året en kursværdi på kr. 19.828.028.4. LANGFRISTET GÆLD:Af den samlede gæld forfalder kr. 23.485.000 efter mere end 5 år.Kursværdien af prioritetsgæld udgør kr. 21.707.802.5. GARANTISTILLELSER:Foreningen har afgivet garantistillelser overfor andelshaveres lån i alt kr. 950.000.6. SIKKERHEDSSTILLELSER:

Foreningen har afgivet pant i ejendommen til sikkerhed for lån til Nykredit.

7. FORSIKRINGER:Foreningen har tegnet bestyrelsesansvarsforsikring med en dækningssum på kr. 1.000.000 efter fradrag af selvrisko.

Foreningen har tegnet underslæbsforsikring.

ANDELSBOLIGFORENINGEN GL. FREDERIKSBORGVEJ

	<u>Specifikationer</u>	<u>2012</u>	<u>Budget</u>
<u>LEJEINDTÆGTER:</u>			
Lokaleudlejning		<u>8.525</u>	<u>10.000</u>
		<u>8.525</u>	<u>10.000</u>
<u>OMKOSTNINGER:</u>			
Ejendomsskat		134.241	134.240
Ejendomsskat retur		-127.781	0
Konsulenthonorar		53.657	0
Kontorartikler og tryksager		1.312	1.000
Edb-omkostninger		1.332	1.290
Gaver m.v.		0	1.000
Fragt og porto		67	200
Revisor		17.000	18.000
Revisor tidligere år		-1.750	0
Forsikringer		27.738	27.440
ABF kontingent		<u>3.680</u>	<u>3.700</u>
		<u>109.496</u>	<u>186.870</u>
<u>FÆLLESAREALER:</u>			
Snerydning		15.406	10.000
Småanskaffelser		7.698	7.000
Vand		0	600
Planter m.v.		8.021	10.000
Vedligeholdelse maskiner		4.623	5.700
Vedligeholdelse		<u>16.480</u>	<u>24.000</u>
		<u>52.228</u>	<u>57.300</u>
<u>FÆLLESHUS:</u>			
Varme og vand		18.629	22.200
El		16.337	16.300
Vedligeholdelse		11.899	10.000
Småanskaffelser		2.122	5.000
Rengøring		407	1.800
Møder m.v.		5.251	10.000
Abonnement, kabel-TV		<u>2.408</u>	<u>2.360</u>
		<u>57.053</u>	<u>67.660</u>

ANDELSBOLIGFORENINGEN GL. FREDERIKSBORGVEJSpecifikationer

(Med sammenlignende tal for 2011 i 1000 kr.)

	<u>2012</u>	<u>Budget</u>
<u>INDTÆGTER AF VÆRDIPAPIRER:</u>		
Renteindtægt obligationer	831.330	893.384
Kursgevinst obligationer	<u>328.559</u>	<u>58.847</u>
	<u>1.159.889</u>	<u>952.231</u>
 <u>FINANSIELLE INDTÆGTER:</u>		
Renteindtægter pengeinstitutter	17.333	9.000
Øvrige renteindtægter	<u>45.808</u>	<u>0</u>
	<u>63.141</u>	<u>9.000</u>
 <u>FINANSIELLE OMKOSTNINGER:</u>		
Renteomkostninger pengeinstitutter	1.244.747	1.248.000
Prioritetsrenter	1.080.667	1.075.904
Prioritetsrenter, tilskud	-235.898	-235.896
Gebyrer m.v.	<u>229</u>	<u>280</u>
	<u>2.089.745</u>	<u>2.088.288</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>ANDEN GÆLD:</u>		
Forudbetalt boligafgift	6.503	6
Afsat revisorhonorar	17.000	18
Skyldige omkostninger i øvrigt	<u>3.052</u>	<u>1</u>
	<u>26.555</u>	<u>25</u>

ANDELSBOLIGFORENINGEN GL. FREDERIKSBORGVEJSpecifikationerPRIORITETSGÆLD:

	Kurs	Resttid		Renter og	Afdrag	Nominel	1. års	Kursværdi
		år	md.	bidrag	i året	restgæld	afdrag	
Lån 1	100	19	9	19.246	10.887	362.176	362.176	389.841
Lån 2	100	18	9	<u>1.061.421</u>	<u>643.838</u>	<u>19.822.034</u>	<u>19.822.034</u>	<u>21.317.961</u>
				<u>1.080.667</u>	<u>654.725</u>	<u>20.184.210</u>	<u>20.184.210</u>	<u>21.707.802</u>
Banklån	<u>100</u>	<u>14</u>	<u>6</u>	<u>407.126</u>	<u>0</u>	<u>23.485.000</u>	<u>0</u>	<u>23.485.000</u>

Lån 1 : 4% Nykredit kontantlån m/ off. støtte - indfries i 2013

Lån 2 : 4% Nykredit kontantlån m/ off. støtte - indfries i 2013

Banklån: 4,66% Nykredit kontantlån

Foreningen har renteswap, der vedrører banklånet.

Renteswapen har en negativ værdi på kr. 8.008.331 pr. 31. december 2012. Udløbsdato er 30. juni 2027.

ANDELSBOLIGFORENINGEN GL. FREDERIKSBORGVEJBilag1. ANDELSPRISBEREGNING:

Ejendommens anskaffelsessum udgør kr. 27.962.273.

Ejendomsværdien pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 35.000.000.

Ejendommen består af 5.512.301 andele, svarende til totalindskuddet i ejendommen.

Foreningens værdi fordeles efter indskud.

Værdiansættelse på grundlag af ejendomsværdi udgør følgende:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ejendomsværdi	35.000.000	35.000.000
Øvrige aktiver	21.075.855	21.405.288
Prioritetsgæld, kursværdi	-21.707.802	-22.485.095
Dagsværdi af swapaftale	-8.008.331	-6.667.350
Anden gæld	<u>-23.515.274</u>	<u>-23.510.225</u>
	<u>2.844.448</u>	<u>3.742.618</u>
 Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>0.516</u>	<u>0.679</u>
9 stk. A-andel á kr. 300.947	<u>155.288</u>	<u>204.343</u>
4 stk. B-andel á kr. 269.697	<u>139.164</u>	<u>183.124</u>
1 stk. C-andel á kr. 269.274	<u>138.945</u>	<u>182.837</u>
4 stk. D-andel á kr. 243.240	<u>125.512</u>	<u>165.160</u>
2 stk. E-andel á kr. 241.378	<u>124.551</u>	<u>163.896</u>

Værdiansættelse på grundlag af anskaffelsessum udgør følgende:

Andelenes værdi opgøres som egenkapitalen i andelsboligforeningen der udgør kr.

4.980.663

Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>0.904</u>
9 stk. A-andel á kr. 300.947	<u>272.056</u>
4 stk. B-andel á kr. 269.697	<u>243.806</u>
1 stk. C-andel á kr. 269.274	<u>243.424</u>
4 stk. D-andel á kr. 243.240	<u>219.889</u>
2 stk. E-andel á kr. 241.378	<u>218.206</u>

Beløbene reguleres med eventuelle forbedringer/manglende vedligeholdelse i den enkelte bolig.